

Antenneveien 1



Velkommen til

Antenneveien 1



Salgsoppgaven produsert 22. mars 2025

SENTRALT PÅ LAMBERTSETER

Utrolig fin og praktisk 2-roms leilighet med rålekkert bad fra 2023, nytt gulv og tidløst kjøkken. Veldrevet borettslag

Prisantydning	3 700 000,-
Fellesgjeld	238 000,-
Omkostninger	9 035,-
Totalpris	3 947 035,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 060,-
BRA-i	48 kvm
Totalt BRA	53 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1955

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- ANTENNEVEIEN 1
- Presentert av Vilde Nadden

- På jakt etter en praktisk, moderne og innflytningsklar 2-roms? Da er dette et perfekt kjøp for deg.
- Attraktiv hjørneleilighet i et veletablert boligområde på Lambertseter. Leiligheten ligger skjermet til i byggets 1. etasje, mot hyggelig uteområde. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys.

- Her får du kvaliteter som nylagt laminatgulv, pent bad fra 2023, velutstyrt kjøkken og stor stue med masse lys. Mulighet for peis og balkong

- Separat kjøkken med plass til spisebord
- Stort soverom med rikelig med lagringsplass i skyvedørsgarderobe
- Leie av P-plass etter ansiennitet*
- Lofts- og kjellerboder på totalt 13 kvm gulvflate
- Hjørneleilighet m/ mange vindusflater

- Her bor du sentralt, med kort vei til alt Lambertseter har å by på!

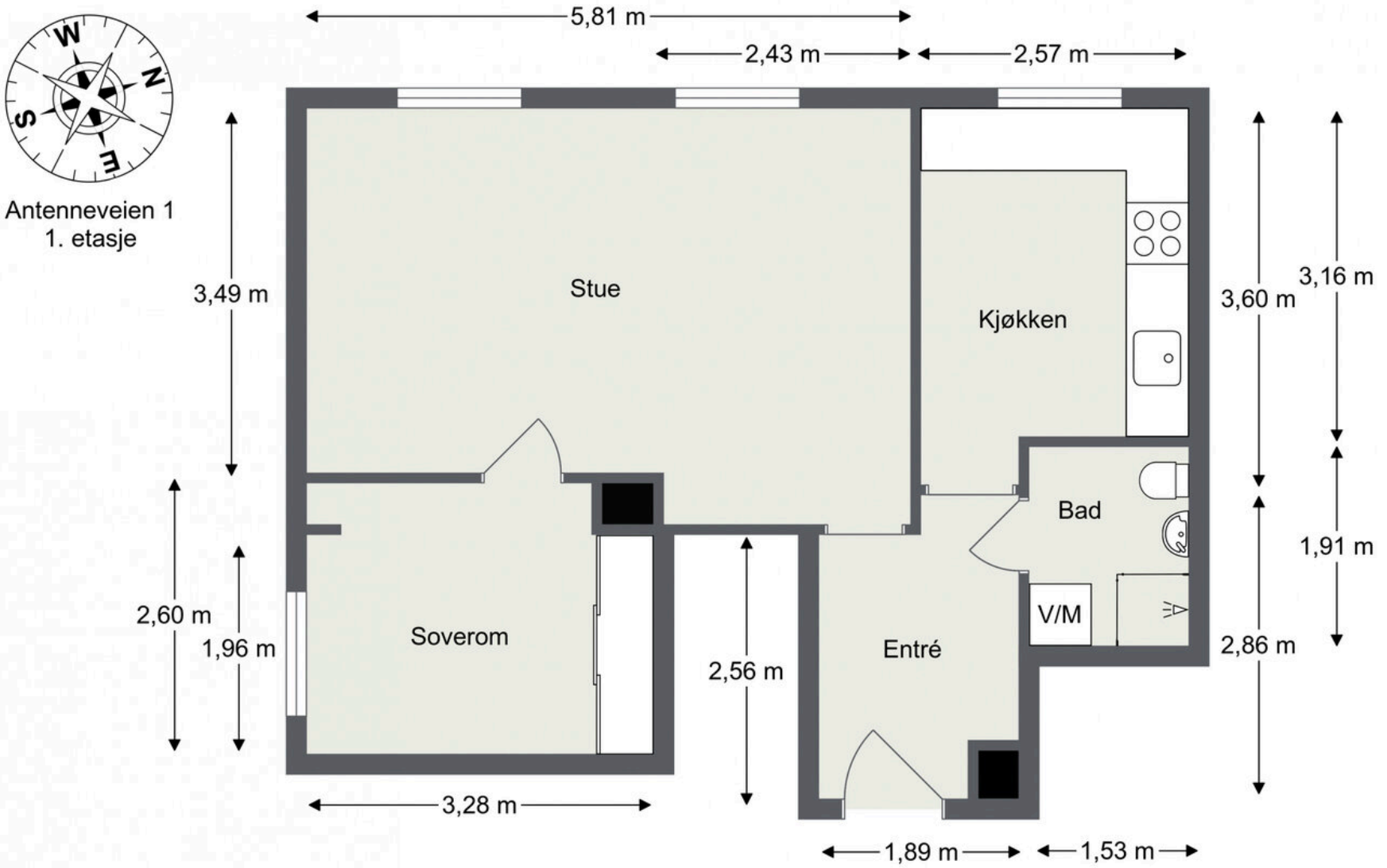
Arealer og innhold

BRA-i:	48 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	53 kvm

Beskrivelse

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og soverom.
Total BRA: 48 kvm.

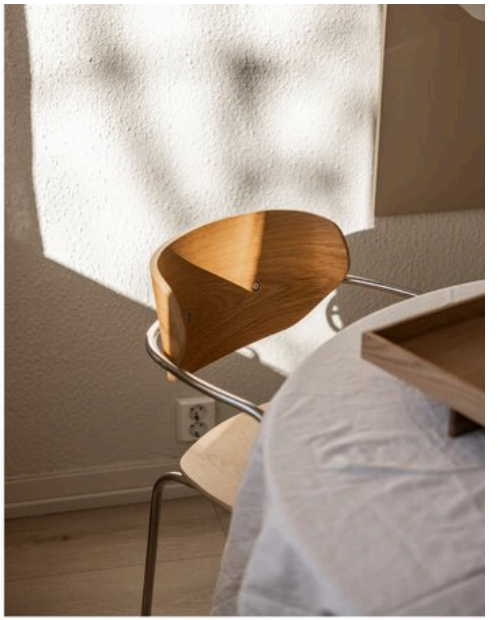
Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod, merket med 4010 på ca. 2,6 kvm. Kjellerbod, merket med 4010: 2,2 kvm. I tillegg en loftsbod, merket med 1009 på 9 kvm gulvareal. Takhøyden er for lav til at arealet er medtatt som BRA-e.
Total BRA: 5 kvm.



Forklaring av bilde/rommet






















15:08










LAMBERTSETER
SENTER
INNGANG 21
GAVE
Kaffebrenneriet
ÅPNINGSTIDER
MAN-FRE
8-21
LØRDAG
9-19
SØNDAG
9-18

Informasjon

Antenneveien 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0076/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Antenneveien 1, 1154 OSLO
Gnr 159, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 13 i Marmorberget Borettslag, org.nr. 947822969

Selger
Line Thomassen Larsen

Kjøpesum og omkostninger
3 700 000,- (Prisantydning)
238 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 938 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 685,- (Gebyr forkjøpsrett - Kostnaden dekkes av kjøper, uansett om forkjøpsretten blir benyttet eller ei.)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 035,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 335,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 947 035,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 956 335,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 53 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
1. etasje:
BRA-i: 48 kvm. Stue, kjøkken, gang, bad og soverom.
Total BRA: 48 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod, merket med 4010 på ca. 2,6 kvm. Kjellerbod, merket med 4010: 2,2 kvm. I tillegg en loftsbod, merket med 1009 på 9 kvm gulvareal. Takhøyden er for lav til at arealet er medtatt som BRA-e.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold
Leiligheten har ikke egen balkong, men borettslaget har flotte uteområder og store gressplener med gode solforhold.

Innhold
Leiligheten består av gang, soverom, separat kjøkken, stue og bad. I tillegg disponerer leiligheten 3 boder: Loftbod, merket med 1009: 9 kvm gulvareal. Takhøyden er for lav til at arealet er medtatt som BRA-e. Kjellerbod, merket med 4010: 2,6 kvm. Kjellerbod, merket med 4010: 2,2 kvm.

Utenfor leiligheten er det en stor og hyggelig uteplass med gressplen og hekk mot veien.
Ellers har borettslaget fellesvaskeri, grendehus man kan leie, flotte lekeplasser, sykkelstativer, mulighet for leie av parkeringsplass m.m.

Standard
ENTRÉ
Leiligheten har en innbydende og romslig gang med god plass til å sette inn garderobeskap hvis man ønsker det. Enkel adkomst kun en liten trapp opp fra inngangsparti. Porttelefon montert på vegg. Slitesterk laminat på gulv og malte vegger. Inngangsdør fra 1985 med B-30/30db brann- og lydklassifisering.

STUE
Lys og stor stue med mange vindusflater og god takhøyde på 2,5 meter. Her har man god plass til stor sofagruppe, spisebord og TV-møblement. Antatt mulig å sette inn peis dersom man ønsker det. Konferer med borettslag for mer informasjon. Nymalte vegger og pen laminat på gulv. Inngang til soverom og gang fra stuen.

KJØKKEN
Leiligheten har et separat kjøkken med plass til lite spisebord. Tidløs kjøkkeninnredning fra IKEA (2011) med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter. Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX). Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.

SOVEROM
Koselig soverom med plass til dobbeltseng, nattbord og dyp skyvedørsgarderobe med speilfronter. Stort vindu som vender mot rolig uteområde. Også dette rommet er malt i 2025, samt lagt nytt laminatgulv. Det ligger originalt tregulv under laminatgulvet.

BAD
Delikat og påkostet bad fra 2023, pusset opp i regi av borettslaget. Dokumentasjon foreligger. Badet består av toalett, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Gulvvarme og downlights i tak. Stilig med sorte detaljer som går igjen. Sluk fra 2023 med tilhørende vannlås. Synlig toppmembran og klemring i sluket. Dokumentasjon på utførelse foreligger. Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur, samt vender mot nabo/fellesareal. Fuktsøk ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen. Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er tilstrekkelig.

BALKONG?
Informasjon fra styret vedr. balkong - Mailkorrespondanse mellom selger og styret i 2019:
Jeg mener å huske at daværende beboer, i din leilighet, ble spurt om de ønsket balkong (er ikke 100% sikker) men takket nei.

Når det gjelder de balkongene som er i innkjøringen så er dette erstatning for balkonger som ble fjernet, det var en lang prosess å få disse godkjent da de hadde annet uttrykk en opprinnelige balkonger.

Jeg ser ingen grunn til at du ikke kan få balkong men denne må være lik de balkongene borettslaget allerede har på den siden hvor balkongen plasseres. Oslo kommune ved plan og bygningsetaten tillater ikke flere uttrykksformer på samme fasade slik at her må det holdes likt.

Balkongen må plasseres ut mot felles grøntområde, jeg er usikker på hvor denne best kan plasseres i forhold til rominndeling.

Da alle beboere selv har betalt for sine balkonger må dette også gjelde for din leilighet slik at det må påregnes både hulltakning, etablering av ny dør, oppsett av balkong, byggesakskostnader mm.

Dersom dette fortsatt skulle være aktuelt gi meg gjerne beskjed så skal jeg se hvordan dette best kan løses.

Parkering

Det er gratis gateparkering langs veien med enkelte gjesteparkeringer i Antenneveien og Marmorveien. Det er mulighet til å bestille parkeringsplass og garasjeplass via brl. etter venteliste. Marmorberget Brl. har 250 parkeringsplasser hvor alle er tilrettelagt for montering av lader for el-bil, 11 MC plasser innendørs, samt 32 garasjer som også er tilrettelagt for montering av lader for el-bil. Garasje koster kr 425 per måned og P-plass koster 125,- pr mnd. Opplysning gitt av forvaltningskonsulent den 11.mars 2025.

Marmorberget Brl. har etablert en ladepark med totalt 14 ladeplasser i krysset Antenneveien, Feltspatveien og Vaskeribakken. Dette er plasser som er ment som rullerende plasser og disse er kun for beboere i Marmorberget Borettslag. Ladeparken er forbeholdt beboere i Marmorberget Borettslag og andre som har fått tillatelse fra styret til å lade ved våre ladestasjoner. Parkeringen kan kun benyttes av ladende kjøretøy.

Modernisering og påkostninger

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2011: Ny kjøkkeninnredning og varmtvannsbereder.
2011: Piperehabilitering.
2011: Utskiftning av vinduer.
2011/12: El-tilsyn.
2012: Rehabilitering av fasadene.

2018: Drenering.
2023: Våtrommene i blokken ble rehabilitert, samt nye vann- og avløpsrør.
2025: Lagt nytt gulv på kjøkken, stue og soverom. Malt soverom og stue. Hengt opp ny lampe på soverom og i stue.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. VBM byggfornyelse - bad og rør rehabilitering. Mars - april 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. VBM byggfornyelse - bad og rør rehabilitering. Mars - april 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. VBM byggfornyelse - bad og rør rehabilitering. Mars - april 2023.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i regi av borettslaget i 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni 2011 : elektriker'n Kjell Sæterøy AS. Ifm oppussing av kjøkken. Mars/april 2023: AL elektro AS baderom: nytt elektrisk anlegg baderom, ny egen kurs for vaskemaskin, ny egen kurs for bad og tørketrommel. Mars 2025: komplett elektro, trukket ny ledning rundt soveromsdør i stue, hengt opp lampe på soverom og stue + byttet dimmer i stue.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. VBM byggfornyelse - bad og rør rehabilitering. Mars - april 2023.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Fyringsforbud 15-16 februar 2022 fordi avtrekksviften i pipeløpet måtte byttes.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Svar: Ja. Beskriv: Tidligere problemer med tette avløp, derfor har det vært bad og rør rehabilitering i hele borettslaget.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ingen ytterligere økning i 2025 utover de 15% som er vedtatt fra 01.01.25, det må påregnes økning i fellesgjeld da rørprosjektet ferdigstilles mai 2025 og låneopptak fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel(hentet fra Vibbo).

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Ole Hermann Krefting

Byggemåte

OM BYGGEMETODEN:
- Boligblokk over 5 etasjer + kjeller.
- Støpt såle, antatt fundamentet til fast fjell og komprimerte masser.

- Grunnmur av betong.
- Bærende elementer av betong.
- Etasjeskillere av betong.
- Fasaden er pusset og malt.
- Vinduer med 2-lags glass fra 2011.
- Inngangsdør fra 1985 med B-30/30db brann- og lydklassifisering.
- Taket er oppført som et saltak og antatt tekket med takstein.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da flere av overflatene og innvendige dører bærer preg av høy alder/elde. Badet ble rehabilitert i 2023 og har ingen særlige bemerkninger på utførelse. Dokumentasjon/brukerinstruks ligger på boligmappa.no. Kjøkkeninnredning fra IKEA med svellinger i skjøten mellom benkeplatene og generell bruksslitasje. For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,50m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Mulighet for vedovn i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert på badet.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Panel. Flislagte vegger på badet. Pussede overflater.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet.

VVS
Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(PEX) fra 2023. Fordelerskapet med tilhørende stoppekran og
fordelerstammer er montert på badet. Lekkasjevann fra anlegget vil synliggjøres via drensspalten i underkant av
toalettskålen.
Stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Avløpene ble rehabilitert i 2023 og består av plast/PVC. Rørene er kun delvis synlig via inspeksjonsluken over toalettet.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Inspeksjonsmulighet via luken over.
Lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres på baderomsgulvet via drensspalten som er i underkant av toalettskålen.

VARMTVANNSBEREDER
Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2011, montert på kjøkkenet.
Strømtilførsel via en stikkontakt, som også deles med oppvaskmaskinen. I 2011 var det krav om at varmtvannsberedere
skal ha en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp under kjøkkenvasken. Waterguard er montert.

VENTILASJON
Ventilasjonen i boligen baseres på naturlig oppdrift og det er montert avtrekk på kjøkkenet og på badet. Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig. Trekk i ventilene ble påvist ved papirtest. Det anbefales at det etableres luftespalter under dørbladene i boligen slik at luften kan sirkulere mellom rommene, slik som det er utført på badet.

EL-ANLEGG
Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert. Det elektriske anlegget har varierende alder og det ble fremvist dokumentasjon på nyere arbeider i leiligheten. Henviser til de tilgjengelige samsvarserklæringene for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført. Tidligere eier opplyser at det ble foretatt et el-tilsyn av Infratek i 2011, ytterligere informasjon ble ikke fremvist.

Takstmannens vurdering ved TG2:
- Kjøkken: Benkeplaten har begynte å svulme opp i skjøtene mellom benkeplatene. Bunnplaten under kjøkkenvasken har på mindre områder begynt å svulme opp. Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.
- Varmtvannsbereder: I 2011 var det krav om at varmtvannsberedere skal ha en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann, samt at berederen i dag deler samme stikkontakt som oppvaskmaskinen. Strømtilførsel via fast tilkobling må etableres for å lukke avviket. Kursen må være tilpasset strømforbruket til både berederen og oppvaskmaskinen hvis disse skal dele kurs.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.
- Fastmontert garderobeskap.
- Taklamper.

Følger ikke med:
- Kjøleskap - skal kasseres.
- Stylingmøbler.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet. Varmekabler på badet.
Mulighet for vedovn i stuen, konferer med megler for mer informasjon.

PEIS?
Spørsmål fra selger til borettslag 9. mars 2025:
"Jeg bor i Antenneveien 1, h0101. Lurer på om det er mulig å sette inn peis i leiligheten/om pipeløpet kan benyttes? Da jeg kjøpte leiligheten i 2015 var pipeløpet murt igjen, og det er det fremdeles."

Svar fra vaktmester 9. mars 2025:
"Vedovn kan monteres av fagfolk og de må melde inn til brannvesenet. Mer informasjon om dette finner du på vibbo under temaer og fanen peis og fyring.
Med vennlig hilsen
Tore vaktmester"

Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende informasjon vedr. strømforbruk:
Strøm per kvartal: 2500 kWh / 3886 kr

Strømkostnader vil alltid variere fra hustand til hustand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 060,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, vaktmester, forretningsfører, felles bygningsforsikring, kommunale kostnader (bortsett fra evt. eiendomsskatt) m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader 4.001,-
Trappevask 59,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 010 660,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 042 639,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på

SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har avtale med Telia på TV og internett.
Telia har kollektive avtaler med mange borettslag og sameier. Du som beboer får rabatterte priser og stor fleksibilitet til å tilpasse TV- og internett tjenester til ditt behov. Ta kontakt, så hjelper deg i gang.

Borettslaget

Om borettslaget

- Marmorberget Borettslag er et veletablert borettslag på Lambertseter.
- Det består av 537 leiligheter, fordelt på 23 blokker og 11 rekkehus.
- Forretningsfører er OBOS.
- Grendehus: Marmorberget Borettslag har et flott grendehus lokalisert i Vaskeribakken 8. Her er det stadig aktiviteter i regi av borettslaget, og her kan våre beboere og andre holde møter, barneselskaper, konfirmasjoner og andre funksjoner - til bra leiepriser. I tilknytning til grendehuset, har de som leier, tilgang til tre bil-oppstillingsplasser. Disse vil bli forevist leietaker av driftskontoret, ved oppmøte for henting av nøkler i grendehuset. Det kan ikke påregnes mulighet for til plass flere biler enn dette. I grendehuset er det beregnet spiseplass til 40 personer, og det har også en salong med sitteplass til 24 personer. Kjøkkenet er fullt utstyrt med dekketøy til 40 personer. Det har to store kjøleskap, en liten fryser, en komfyr med stekeovn, en mikrobølgeovn, en oppvaskmaskin og to kaffetraktere. Det finnes to toaletter, hvorav det ene er ett handikaptoalett.
- Lekeplasser: Borettslaget har 3 lekeplasser plassert rund i borettslaget. Lekeplass#1 er plassert mellom Marmorveien 3 og 5. Lekeplass#2 er plassert inne i det vi kaller hesteskoen, rett bortenfor grendehuset. Lekeplass#3 ligger mellom Antenneveien 3 og 5.

Informasjon fra forvaltningskonsulent den 11. mars 2025:
- Har dere en oversikt over hvor mye med andel fellesgjeld og felleskostnader vil øke for andel 13 etter mai 2025? Når baderehabiliteringen ferdigstilles. SVAR: Nei ikke oversikt før alt av lån er tatt ut, men ikke planlagt økning i 2025 på nåværende tidspunkt
- Er det noe annet stort vedlikehold som står på planen? Svar: Først og fremst bli ferdig med rørutskiftningen i 2025
- Når vil årets generalforsamling avholdes? Og er innkallingen til det møtet klart? SVAR: Årsmøte avholdes 25. mars, legger ved en kopi av innkallingen til deg

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er forkjøpsrett for medlemmer av borettslaget og OBOS. Sjekk ut OBOS sine hjemmesider for mer informasjon. Meldefristen er/var 24. mars - https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/F0375130
Frist: 24.03.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 238 000,- pr. 01.03.2025

Lånenummer: OBBK01-98207764612
Type lån: A
Saldo: 2.292.968,-
Andel av saldo: 3.195,- --> Kapitalkostnad: 27,-
Restløpetid: 14 år 2 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK02-98207764647
Type lån: A
Saldo: 22.295.611,-
Andel av saldo: 31.212,- --> Kapitalkostnad: 306,-
Restløpetid: 11 år 6 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK03-98207764620
Type lån: A
Saldo: 11.034.214,-
Andel av saldo: 15.439,- --> Kapitalkostnad: 137,-
Restløpetid: 13 år 3 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK05-98207872369
Type lån: A
Saldo: 11.316.398,-
Andel av saldo: 15.846,- --> Kapitalkostnad: 160,
Restløpetid: 11 år 1 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBBK01-98207764612
Type lån: A
Saldo: 2.510.218,-
Andel av saldo: 3.522,- --> Kapitalkostnad: 28,-
Restløpetid: 15 år 9 md.
Terminer per år: 12
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Lånenummer: OBOS06-98208045806
Type lån: A
Saldo: 120.000.000,-
Andel av saldo: 168.018,- --> Kapitalkostnad: 778,- Estimert endring fra 01.06.2025: 308,- ekstra per måned

Restløpetid: 22 år 6 md.
Terminer per år: 12
Avdragsfrihet til og med: 01.06.2025
Type rente: Flytende
Rente: 5,45%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Det er ikke opplyst at borettslaget har sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et negativt årsresultat på kr -43 968 500,- for året 2024.
Begrunnelse: Det var fordi vi dessverre ikke fikk inn kostnaden til badene i budsjett for 2024. (feil i vårt verktøy). Vi korrigerer da for kostnaden og låneopptaket.
Opplysning gitt av forvaltningskonsulent den 21.03.2025 på mail. Se årsregnskapet for mer informasjon.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Se husordensregler og vedtekter for mer informasjon.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde utekatt i borettslaget, det er tillat med innekatt.
Kun 1 - en – hund er tillatt pr. Leilighet. Det er båndtvang i borettslaget hele året.

Eventuelle klager på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Borettslagets forsikring

Protector
Polisenr. 1462587

Tomt

Adkomst

Adkomst via liten stikkvei fra Antenneveien. Enkel adkomst via en liten trapp. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et meget sentralt og attraktivt boligområde på Lambertseter, med kort vei til "sentrum" av Lambertseter.
Fra leiligheten er det kort vei til flere lekeplasser, barnehager og skoler i alle klassetrinn. Området er populært for folk i alle aldre med nærhet til "alt". Det er flere dagligvareforretninger som Bunnpris (søndagsåpent), Rema 1000, treningssentre, svømmehall, frisør og spisesteder.
I tillegg er det kun noen minutters gange til Lambertseter senter med et bredt utvalg av servicetilbud som bl.a. Symra kino, bibliotek, Meny, sportsbutikker, vinmonopol, klesbutikker og kaféer.

Det finnes etablerte idrettsforeninger i bydelen innen fotball, friidrett og

svømming mm. For den aktive ligger flere treningssentre i området, bl.a. Sats på Karlsrud og Lambertseter, CrossFit Lambertseter, samt Evo Lambertseter.

Gode turområder i nærmiljøet. Nærhet til Østmarka og Oslofjorden med badestrender som Nordstrands bad, Bekkelagsbadet, Katten med flere. Enkel tilgang til Ekebergsletta med Skulpturparken og marka med fine turområder.

Kort vei til offentlig kommunikasjon med T-bane og buss med hyppige avganger. Få minutters gange til T-banestasjonen Lambertseter, som bruker ca. 16 min. til sentrum. Det tar ca. 12 min. til Oslo sentrum med bil.

Videre kan du dra til koselige Holtet med et godt utvalg av forskjellige forretninger som Åpent Bakeri og delikatesseforretningen Jacobs.
En kort busstur unna finner du Sæter Torg. Sæter Torg ble åpnet høsten 2016 og fremstår med et rikt utvalg av butikker og tilbud. Her er det etablert en rekke nye butikker, restauranter og servicetilbud som vil bidra til at du kan bo med alle daglige nødvendigheter i nærheten. Her finner du bl.a. Joe & The Juice, Kaffebrenneriet, W.B. Samson, Burger King, Poppel Vinbar og Gutta på Haugen. Det er også frisør, massasje og flere andre helsetilbud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble
byggemeldt.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget.
Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til byggeområde for boliger, S-438. Se reguleringsbestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

Pågående plansaker i nærområde:
Saksnr 201801721
Saken gjelder
Områderegulering for Lambertseter - Karlsrud

Saksnr
202459978
Saken gjelder
Cecilie Thoresens vei 21 med flere - Påbygg på tak - Lambertseter senter

Saksnr
202450794
Saken gjelder
Cecilie Thoresens vei 13-15 - Boliger

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/159/125:
16.07.1986 - Dokumentnr: 43040 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

10.11.1998 - Dokumentnr: 66353 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kan ikke slettes uten samtykke fra Viken Energinett,
Med flere bestemmelser

28.05.2018 - Dokumentnr: 806383 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

31.05.2018 - Dokumentnr: 824739 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven

19.05.1953 - Dokumentnr: 6680 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:1

18.01.1955 - Dokumentnr: 990218 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.159 bnr.143.

20.12.1955 - Dokumentnr: 990217 - Sammenslått med denne matrikkelenhet: gnr.159 bnr.123 og 124.

20.08.1956 - Dokumentnr: 9373 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:159 Bnr:156

23.01.1997 - Dokumentnr: 4631 - Grensejustering
Rettighetshavere:
Knr: 301 Gnr: 159 Bnr: 156 Fnr: 0 Snr: 0 Fk:

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader

og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
1 offentlig visningsrunde (halv pris, egentlig 3500,- stk) kr. 3 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Gebyr utlegg faktura tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. mars 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Antenneveien 1

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Antenneveien 1
1154 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 19/03/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:159, Bnr: 125
Hjemmelshaver:	Line Thomassen Larsen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	13
Byggeår:	1955
Tomt:	76 559 m²
Kommune:	0301 - Oslo Kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Line Thomassen Larsen
Befaringsdato:	19.03.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bestående av tilsvarende blokkbebyggelse, samt noe rekkehusbebyggelse. Fellesarealene er beplantet med gressplener og stedlige vekster, samt opparbeidet med sittegrupper/lekeplasser.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 5 etasjer + kjeller. Støpt såle, antatt fundamentet til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong. Etasjeskillere av betong. Fasaden er pusset og malt. Vinduer med 2-lags glass fra 2011. Taket er oppført som et saltak og antatt tekket med takstein.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår jevnt over med normal slitasje med hensyn til alderen. Generell bruksslitasje må forventes da flere av overflatene og innvendige dører bærer preg av høy alder/elde.
Badet ble rehabilitert i 2023 og har ingen særlige bemerkninger på utførelse. Dokumentasjon/brukerinstruks ligger på boligmappa.no.
Kjøkkeninnredning fra IKEA med svellinger i skjøten mellom benkeplatene og generell bruksslitasje.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,50m.
Port-telefon.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet.
Mulighet for vedovn i stuen.
Røykvarsler er montert.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Automatiske sikringer.
Stoppekranen er montert på badet.
Varmtvannsbereder på kjøkkenet.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
www.seeiendom.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og oversendt/fremvist dokumentasjon.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Panel. Flislagte vegger på badet. Pussede overflater.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I følge hjemmelshaver.
2011: Ny kjøkkeninnredning og varmtvannsbereder.
2011: Piperehabilitering.
2011: Utskiftning av vinduer.
2011/12: El-tilsyn.
2012: Rehabilitering av fasadene.
2018: Drenering.
2023: Våtrommene i blokken ble rehabilitert, samt nye vann-og avløpsrør.

FELLESKOSTNADER:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:
Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:
Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:
BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:
Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	5	0	0	0	0
1. Etasje	48	0	0	0	48	0
SUM BYGNING	48	5	0	0	48	0
SUM BRA	53					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:
Stue, kjøkken, gang, bad og soverom.

BRA-e:
Kjellerbod x 2.

MERKNADER OM AREAL:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Loftbod, merket med 1009: 9 kvm gulvareal. Takhøyden er for lav til at arealet er medtatt som BRA-e.
Kjellerbod, merket med 4010: 2,6 kvm.
Kjellerbod, merket med 4010: 2,2 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

www.bmtf.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Leiligheten var ikke bebodd og hadde nylig blitt stylet i forbindelse med salget på befaringsdatoen. Større møblement som f eks seng, sofa og garderobeskap kan skjule feil og mangler.

ANDRE MERKNADER:
Etasjeskilleren har følgende påviste avvik i planheten:
- Stue: 13 mm internt.
- Kjøkken/gang: 10 mm internt.
- Soverom: ca 5 mm internt.

TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.
Større avvik enn oppgitt kan forekomme da målingene er utført punktvis.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Line Thomassen Larsen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

19/03/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2023 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene. Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.

Naturlig avtrekk. Luftespalten for tilluft i underkant av dørbladet er tilstrekkelig.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler.
Det ble ikke påvist bom i flis eller andre unormale skader på befaringsdatoen.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant. Øvrig gulv med ca 1:50 i retning av dusjen.
Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen vurderes til å være 25 mm eller mer.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2023
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2023 med tilhørende vannlås.
Synlig toppmembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger.

Hulltagning ble ikke utført da tilstøtende vegger er av mur, samt vender mot nabo/fellesareal.
Fuktsøk ble foretatt og det ble ikke påvist unormale fuktverdier på befaringsdatoen.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2023
Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

IKEA-kjøkken fra 2011 med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter.
Enkel kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX).
Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin, samt frittstående kjøleskap.
Waterguard er montert. Komfyrvakt er ikke montert og det anbefales at dette blir ettermontert.

Merknader: Benkeplaten har begynte å svulme opp i skjøtene mellom benkeplatene.
Noe justering av skapfrontene anbefales.
Normal slitasje på overflatene forøvrig. Generell bruksslitasje må forventes da kjøkkenet er brukt.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår jevnt over med normal slitasje på overflatene.
Det ble ikke observert tegn til særlige sprekkdannelser eller unormale skader på overflatene.
Generell bruksslitasje og elde må forventes da boligen er brukt og har enkelte eldre flater/bygningsdeler som f eks de innvendige dørene(eks bad).

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.
Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.
Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra 2011.
Inngangsdør fra 1985 med B-30/30db brann-og lydklassifisering.
Inngangsdøren har overfladiske skader på utsiden av dørbladet.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2023
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen baseres på rør-i-rør(PEX) fra 2023. Fordelerskapet med tilhørende stoppekran og fordelerstammer er montert på badet. Lekkasjevann fra anlegget vil synliggjøres via drensspalten i underkant av toalettskålen.
Stoppekranen hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.

Avløpene ble rehabilitert i 2023 og består av plast/PVC. Rørene er kun delvis synlig via inspeksjonsluken over toalettet.
Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Inspeksjonsmulighet via luken over.
Lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres på baderomsgulvet via drensspalten som er i underkant av toalettskålen.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Beredrens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på 120 liter fra 2011, montert på kjøkkenet.
Strømtilførsel via en stikkontakt, som også deles med oppvaskmaskinen. I 2011 var det krav om at varmtvannsberedere skal ha en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann.
Sikkerhetsventilen er koblet til et avløp under kjøkkenvasken. Waterguard er montert.

Merknader: Varmtvannsberedere har en forventet teknisk levetid på ca 20 år.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen i boligen baseres på naturlig oppdrift og det er montert avtrekk på kjøkkenet og på badet.
Friskluftsventiler er montert i vinduskarmene og i enkelte yttervegger, disse må stå i en åpen stilling slik at tilluften er tilstrekkelig.
Trekk i ventilene ble påvist ved papirtest.
Det anbefales at det etableres luftespalter under dørbladene i boligen slik at luften kan sirkulere mellom rommene, slik som det er utført på badet.

Merknader: Naturlig ventilasjon har en redusert effekt sammenlignet med et mekanisk avtrekk eller et balansert ventilasjonsanlegg.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2011/12

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det elektriske anlegget har varierende alder og det ble fremvist dokumentasjon på nyere arbeider i leiligheten. Henviser til de tilgjengelige samsvarserklæringene for utfyllende informasjon om hva som har blitt utført.
Tidligere eier opplyser at det ble foretatt et el-tilsyn av Infratek i 2011, ytterligere informasjon ble ikke fremvist.

Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs og jordfeilbrytere. Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Anlegget er i stor grad udokumentert og en el-kontroll anbefales for å avdekke om det forekommer feil og mangler på anlegget.
En el-kontroll bør forøvrig utføres ca hvert 10. år eller ved et eierskifte.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av arealet.

Det ble fremvist dokumentasjon vedrørende rehabiliteringen av badet i 2023, kvitteringer og fakturaer for monteringen av kjøkkenet i 2011 og varmtvannsberederen, samt tilgjengelig dokumentasjon for øvrige arbeider utført av dagens hjemmelshaver ble fremvist.

Takstmannens vurdering ved TG2:

2.1 Kjøkken Kjøkken

Benkeplaten har begynte å svulme opp i skjøtene mellom benkeplatene.
Bunnplaten under kjøkkenvasken har på mindre områder begynt å svulme opp.
Ventilator med kullfilter holder isolert sett til TG 2 iht NS3600.

6.2 Varmtvannsbereder

I 2011 var det krav om at varmtvannsberedere skal ha en fast tilkobling for å redusere risikoen for varmgang og brann, samt at berederen i dag deler samme stikkontakt som oppvaskmaskinen. Strømtilførsel via fast tilkobling må etableres for å lukke avviket. Kursen må være tilpasset strømforbruket til både berederen og oppvaskmaskinen hvis disse skal dele kurs.

6.3 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ventilator med kullfilter får automatisk TG 2 iht NS3600.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Antenneveien 1

Nabolaget Marmorberget - vurdert av 97 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Lambertseter skole (1-10 kl.)	**7 min**
665 elever, 39 klasser	0.5 km
Karlsrud skole (1-10 kl.)	**8 min**
548 elever, 36 klasser	0.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.)	**16 min**
513 elever, 33 klasser	1.1 km
Kastellet skole (1-10 kl.)	**24 min**
619 elever, 36 klasser	1.8 km
Lambertseter videregående skol...	**8 min**
825 elever, 30 klasser	0.6 km
Holtet videregående skole	**5 min**
325 elever, 21 klasser	3.1 km

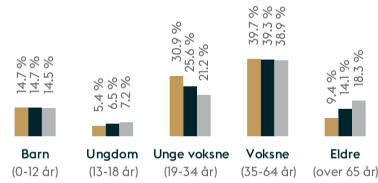
Offentlig transport

Gina Krogs vei	**1 min**
Linje FB10, 75C, 79	0.1 km
Lambertseter	**6 min**
Linje 1, 4	0.4 km
Kastellet	**23 min**
Linje 13, 19	1.7 km
Bryn stasjon	**6 min**
Linje L1	4.7 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	7.3 km

Barnehager

Marmorberget barnehage (1-5 år...	**5 min**
79 barn	0.4 km
Nylænde barnehage (1-5 år)	**6 min**
55 barn	0.5 km
Radiohuset barnehage (1-5 år)	**7 min**
54 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Marmorberget	1 083	559
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 66/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Lambertseter idrettsanlegg	8 min
Abildsøparken balløkke	14 min
SATS Lambertseter	5 min
EVO Lambertseter Senter	8 min

«Nær byen, men fortsatt rolig og mye grøntområder»

Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Line Thomassen	9578-5999-4-2416560	2025-03-21 18:09:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
21. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0076/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Antenneveien 1, 1154 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Line Thomassen Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mai 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21498875
Forsikret i: Norsk sykepleierforbund og Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. VBM byggfornyelse - bad og rør rehabilitering. Mars - april 2023.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. VBM byggfornyelse - bad og rør rehabilitering. Mars - april 2023.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. VBM byggfornyelse - bad og rør rehabilitering. Mars - april 2023. Dokumentasjon i boligmappa.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering i regi av borettslaget i 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Juni 2011 : elektriker'n Kjell Sæterøy AS. Ifm oppussing av kjøkken. Mars/april 2023: AL elektro AS baderom: nytt elektrisk anlegg baderom, ny egen kurs for vaskemaskin, ny egen kurs for bad og tørketrommel. Mars 2025: komplett elektro, trukket ny ledning rundt soveromsdør i stue, hengt opp lampe på soverom og stue + byttet dimmer i stue.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av borettslaget. VBM byggfornyelse - bad og rør rehabilitering. Mars - april 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Fyringsforbud 15-16 februar 2022 fordi avtrekksviften i pipeløpet måtte byttes.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Tidligere problemer med tette avløp, derfor har det vært bad og rør rehabilitering i hele borettslaget. Ikke kjent med noe problemer etter det omfattende rør og baderomsrehabiliteringen.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

Eventuell kommentar: Ingen ytterligere økning i 2025 utover de 15% som er vedtatt fra 01.01.25, det må påregnes økning i fellesgjeld da rørprosjektet ferdigstilles mai 2025 og låneopptak fordeles etter borettslagets fordelingsnøkkel(hentet fra Vibbo).

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0076/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Larsen, Line Thomassen	**2025-03-21**

Identifikasjon

bankID Larsen, Line Thomassen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

8350841 78/1009 05.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 05.03.2025.

Boligselskap:	78 Marmorberget Borettslag
Organisasjonsnr:	947.822.969
Andelseier:	Line Thomassen Larsen
Leieobjektnr:	1009
Adresse:	Antenneveien 1, 1154 OSLO
Andelsnummer:	13
Borettsinnskudd:	kr 2.700,–
Hjemmeside:	https://vibbo.no/marmorberget

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Protector AS - polisenummer 1462587.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Styret vedtok 6. nov å øke felleskostnadene og leietilegg påbygg med 15% fra 01.01.2025
- Det er avholdt xgf 3-6 juli 2022 hvor det er vedtatt et låneopptak på inntil kr 175 000 000 til planlagt rørutskifting. Oppstart av prosjektet er planlagt i oktober 2022,og antas avsluttes i juli 2025
- Delutbetaling nr 6 av lånet - Des 24 (totalt tatt ut 120mill pr 30.12 .24)
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt på enkelte leiligheter i borettslaget.
- Nøkkel/skilt kontakt driftskontoret
- Bod følger leiligheten
- Energimerking Marmorberget Borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter i OBOS Prosjekt
- Parkering og garasjeplasser fordeles etter lister.
- Rådgiver Heidi Svendsen godkjenner nye andelseiere, mail sendes heidi.svendsen@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207764612	A	2.292.968,-	14 år 2 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK02-98207764647	A	22.295.611,-	11 år 6 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK03-98207764620	A	11.034.214,-	13 år 3 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK04-98207764639	A	11.316.398,-	11 år 1 md.	12		Flyt	5,45%
* OBBK05-98207872369	A	2.510.218,-	15 år 9 md.	12		Flyt	5,45%
* OBOS06-98208045806	A	120.000.000,-	22 år 6 md.	12	01.06.2025	Flyt	5,45%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.060,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.001,-
Trappevask	59,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	458,-	11.165,-	20.048,-	238.269,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBBK01-98207764612	3.195,-	27,-		
* OBBK02-98207764647	31.212,-	306,-		
* OBBK03-98207764620	15.439,-	137,-		
* OBBK04-98207764639	15.846,-	160,-		
* OBBK05-98207872369	3.522,-	28,-		
* OBOS06-98208045806	168.018,-	778,-	01.06.2025	308,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 238.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

Kapitalkostnader
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Heidi Svendsen tlf.23 16 51 04 ev. pr. e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Heidi Svendsen Rådgiver Freserveien 1, 195 OSLO, e-post: heidi.svendsen@obos.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett
Forkjøpsrett kan avklares ved at:
1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:
- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):
- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:
- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
  - Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
  - Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
  - Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
  - Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
  - De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
  - Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
  - **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg.
Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0076/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Antenneveien 1 1154 OSLO

Betegnelse: Gnr 159, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no